

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.**

Processo Digital nº: 0004772-76.2024.8.26.0127

Classe- Assunto: Cumprimento de Sentença-Direitos/Deveres do Condômino

Exequente: Condomínio Residencial Cataguá

Síndica: Daiane Cristina Conartoli

Executado: Jonas Gonçalves Sobrinho

Perita: Katiuscia Abbondanza

KATIUSCIA ABBONDANZA, Perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem, respeitosamente apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo legal o **LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Santana de Parnaíba, 22 de outubro de 2.025.

Katiuscia Abbondanza

Perita Judicial



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F
Perita Judicial –CNAI 49692
(11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

1

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.

Processo Digital nº: 0004772-76.2024.8.26.0127

Classe- Assunto: Cumprimento de Sentença-Direitos/Deveres do Condômino

Exequente: Condomínio Residencial Cataguá

Síndica: Daiane Cristina Conartoli

Executado: Jonas Gonçalves Sobrinho

KATIUSCIA ABBONDANZA, Perita Judicial, nomeada nos autos do processo e devidamente qualificada, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho de seu cargo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dentro do prazo legal, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente

LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Que segue, em 53 (cinquenta e três) laudas, devidamente numeradas.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Santana de Parnaíba, 20 de outubro de 2.025.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



PTAM
Outubro de 2.025

Foto 01 – Vista da fachada do IA



Imóvel Urbano Residencial

Imóvel avaliando (IA):

Endereço: Rua Cataguá, nº 346, Apartamento 01, Residencial Cataguá, Jardim Santa Teresa, Carapicuíba-SP, CEP 06332-130.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

SUMÁRIO

1. Solicitante.....	05
1.1 Categoria	05
1.2 Objetivo	05
1.3 Data da Vistoria	05
1.4 Data da referência da pesquisa	06
1.5 Prazo de validade	06
2 Finalidade	06
3 Número deste parecer (PTAM)	06
4 Da competência	06
4.1 Condições e Limitações.....	07
4.2 Da nomeação	08
5 Partes da ABNT/NBR	08
6 Abreviaturas	09
7 Imóvel avaliando	10
8 Vistoria.....	10
9 Descrição do Imóvel	11
9.1 Sobre o terreno	11
9.2 Sobre a unidade em avaliação	13
10 Registro Fotográfico do imóvel avaliando.....	15
11 Características da região	28
11.1 Sobre a região	28
11.2 Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 km)	28
11.3 Infraestrutura e serviços públicos	29
11.4 Trânsito local	29
11.5 Mapa de localização.....	30
11.6 Fotos da rua	31
12 Foto do entorno do Residencial Cataguá.....	32
13 Vista aérea.....	33
14 Metodologia utilizada.....	34
15 Pesquisa de mercado – Imóveis referenciais	36
15.1 Imóvel referencial 01	35
15.2 Imóvel referencial 02	36
15.3 Imóvel referencial 03	37
16 Adequações e homogeneização de valores	38
16.1 Quanto aos preços do tipo de oferta	38
16.2 Quanto a idade dos imóveis.....	39
16.3 Tratamento de fatores – Homogeneização	40
16.4 Resultado auferido	42



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

17 . Notas	43
18. Conclusão	43
19. Anexos.....	45
20. Lista de vida útil dos imóveis	46
20.1 Tabela do estado de conservação.....	47
20.2 Tabela Ross-Heidecke.....	48
21. Mapa Zoneamento	49
22.Termo de acompanhamento de visita.....	50
23.Cartão de identidade e regularidade profissional (CRECI/SP)	51
24. Currículo da Corretora de Imóveis emissora deste parecer.....	52



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

1. SOLICITANTE

Excelentíssima Senhora, Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP.

1.1.CATEGORIA

Imóvel Residencial.

1.2. OBJETIVO

Avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.

1.3. DATA DA VISTORIA

Consta que, em 01 de outubro de 2025, a Síndica do Condomínio, Daiane Cristina Conartoli, inscrita no CPF/MF nº 338.832.018-71, acompanhou esta Perita até o imóvel objeto da avaliação, ocasião em que se verificou que o imóvel se encontra desocupado, impossibilitando a realização da vistoria.

Ressalta-se que se trata de unidade autônoma em condomínio, de tipologia padronizada. Diante da negativa de acesso, a Síndica apresentou à Perita outra unidade de mesma tipologia, permitindo a observação de suas características construtivas e de acabamento, utilizadas como parâmetro comparativo técnico.

Registra-se, entretanto, que a vistoria direta na unidade não foi possível, circunstâncias que poderá influenciar na precisão de determinados aspectos internos específicos do imóvel.

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na Rua Cataguá, nº 346, Apartamento 1, Bloco B-02, Jardim Santa Teresa, Residencial Cataguá, Carapicuíba-SP, CEP06332-130.



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

1.4. DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA

Outubro 2.025.

1.5 PRAZO DE VALIDADE

O prazo é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do dia de sua entrega ao solicitante.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda, através de Perícia Judicial em Cumprimento de Procedimento Comum Cível (0004772.76.2024.8.26.0127), que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP, referente ao apartamento nº 01, localizado no térreo, Bloco 15, da Rua Cataguá, nº 346, Jardim Santa Teresa, no lugar denominado "Residencial Cataguá", situado no Município de Carapicuíba, deste Estado, possui a área de 54m².

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 07/2.025.

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1.978, (D.O.U. de 15/05/1.978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "Compete ao



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Em aditamento, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2.007, (D.O.U. de 29/11/2.007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que "Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica -PTAM- o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que "a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei nº 6.530/78, artigo 20, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910, em 29 de junho de 2.010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

4.1. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computamos como corretores os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas,



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

8

4.2.DA NOMEAÇÃO

Em atenção à nomeação folha 192, do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, solicitando avaliação de valor de mercado de imóvel.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico;

A NBR 14.653-1, desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/77, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

6. ABREVIATURAS

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC- Ano de Construção

ART- Artigo

AT- Área do Terreno

ATC- Área Total Construída

ATT-Área Total do Terreno

C.M² - Custo por Metro Quadrado

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI-SP- Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CRI- Cartório de Registro de Imóveis

DTC- Depreciação por Tempo de Construção

IA- Imóvel em Avaliação

IPTU- Imposto Predial, Territorial e Urbano

M²- Metro Quadrado

MG- Média Geral

NBR- Normas Brasileiras

PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R- Referencias

R1- Referencial ou Imóvel Paradigma

RFD- Resultado do Fator de Depreciação



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

TG- Total Geral

VGV- Valor Global de Venda

VGL-Valor Global da Locação

VL-Valor da Locação

VM- Valor Médio

VV-Valor de Venda



7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, apartamento n.º 01, localizado no térreo, Bloco 15, da Rua Cataguá, nº 346, Jardim Santa Teresa, no lugar denominado “Residencial Cataguá”, no Município de Carapicuíba-SP, possui a área de 54m².

8.VISTORIA

Em 01 de outubro de 2025, esta Perita, acompanhada da Síndica do Condomínio, realizou vistoria em unidade de mesma tipologia à do imóvel objeto da avaliação, diante da impossibilidade de acesso direto.

A unidade similar apresenta a seguinte composição interna: dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, uma lavanderia, um banheiro e uma vaga de garagem.

O imóvel não possui matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, tampouco foi apresentado cadastro municipal (IPTU). Também não há documentação comprobatória da regularização do empreendimento junto aos órgãos competentes, inexistindo registro formal que identifique a unidade avaliada.



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel apresenta condições físicas deficientes, com problemas no esgoto e paredes com infiltrações e manchas de umidade em diversos pontos.



9.DESCRICÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir, as características que descrevem o imóvel avaliando.

9.1. SOBRE A EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Posição em relação a rua	Declive
Quantidade de torres/blocos	15
Quantidade de andares/pavimentos	Térreo mais 4 andares
Quantidade de subsolo	Não têm
Quantidade de coberturas	Não têm
Idade real	10 anos
Idade aparente	25 anos
Situação da pintura	Desgastada
Aspecto geral em relação a padrão	Padrão simples
Revestimento da fachada	Reboco, textura e pintura látex
Esquadrias das portas	Alumínio branco com vidro
Esquadrias das janelas	Alumínio branco



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Entrada de veículo morador	1
Entrada de veículo visita	Não têm
Entrada de veículo serviço	Não têm
Entrada social de morador	1
Entrada social de visita	Não têm
Entrada social de serviço	Não têm
Portaria	1
Piscina a céu aberto	Não têm
Piscina coberta aquecida	Não têm
Mercado de conveniência	Não têm
Churrasqueira/espço gourmet	1
Salão de festa	1
Salão de jogos	Não têm
Bicicletário	Não têm
Pista de caminhada	Não têm
Auditório	Não têm
Playground	1
Jardim/ área verde	Sim
Vestiários	Não têm
Sauna seca	Não têm
Sauna vapor	Não têm
Quadra poliesportiva	1
Quadra gramada	Não têm
Quadra de areia	Não têm
Academia	Não têm
Sala de pilates	Não têm
Sala de internet	Não têm



Katiuscia Abbondanza
 Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
 Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
 Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Brinquedoteca	Não têm
Hidrômetro individual	Não têm

13

9.2. SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO

HALL DE ENTRADA	
Tipo de piso	Ardósia
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Pintura com textura desgastada
Acabamento do teto	Reboco
SALA	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Pintura desgastada
Acabamento do teto	Reboco
CORREDOR	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Pintura desgastada
Acabamento do teto	Reboco
COZINHA	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Reboco



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

14

ÁREA DE SERVIÇO	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Reboco
PRIMEIRO DORMITÓRIO	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Pintura desgastada
Acabamento do teto	Reboco
SEGUNDO DORMITÓRIO	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Pintura desgastada
Acabamento do teto	Reboco
BANHEIRO SOCIAL	
Tipo de piso	Contra piso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Reboco
OBSERVAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL	
Ressalta-se que se trata de unidade autônoma em condomínio, de tipologia padronizada. Diante da negativa de acesso, a Síndica apresentou à Perita outra unidade de mesma tipologia, permitindo a observação de suas características construtivas e de acabamento, utilizadas como parâmetro comparativo técnico.	



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

15



Fachada do Imóvel



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



*Entrada
do Residencial Cataguá,
nº 346, Jardim Santa
Teresa, Carapicuíba-SP*

16

IA- Área interna



Apartamento 1- Bloco 15



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Entrada



17

Garagem sem cobertura



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

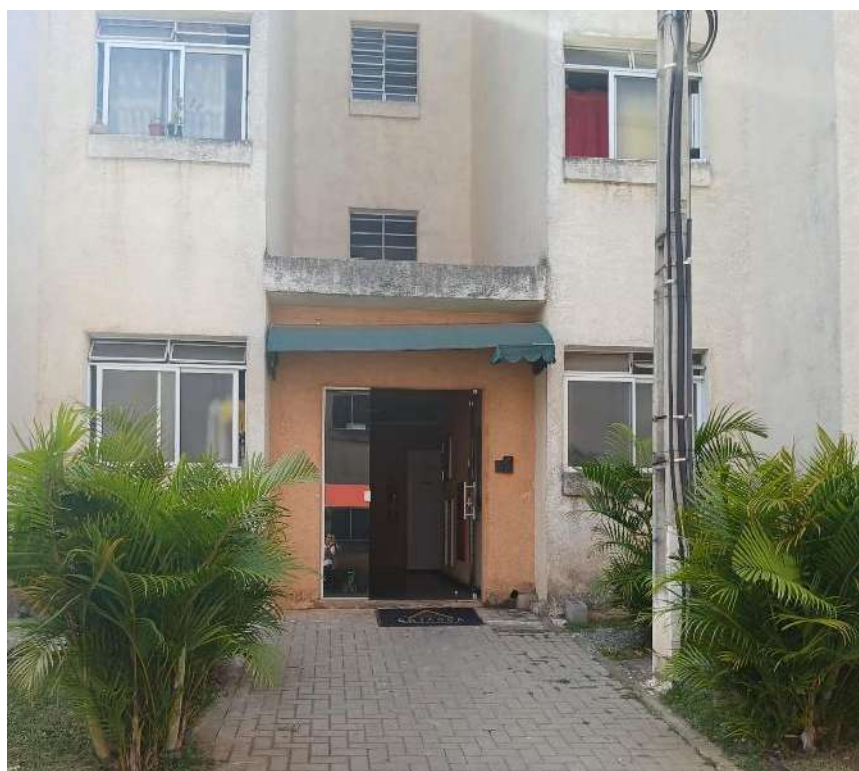
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

18



Jardim



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

19

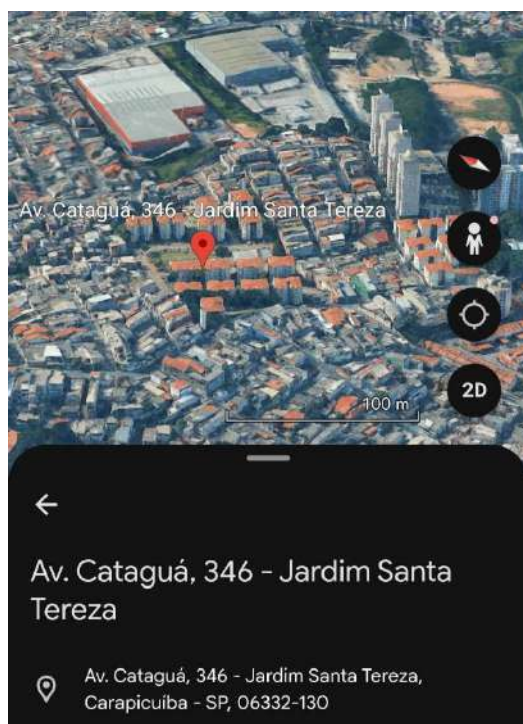
Parte interna do condomínio



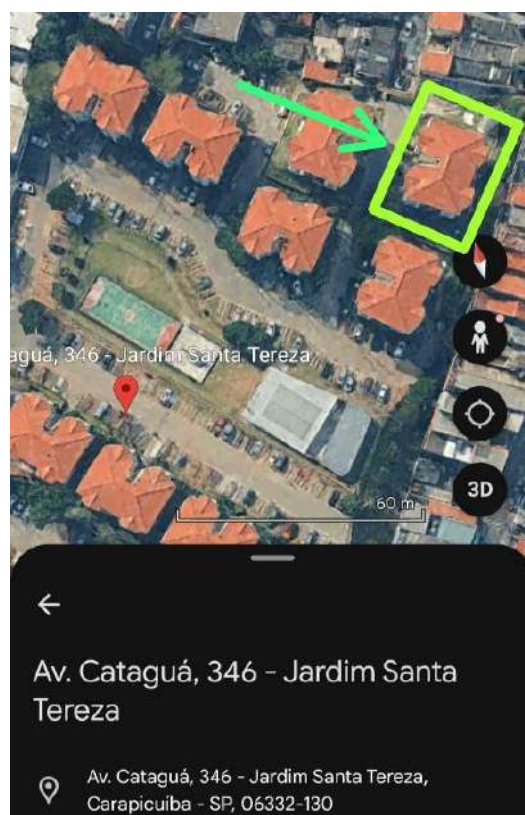
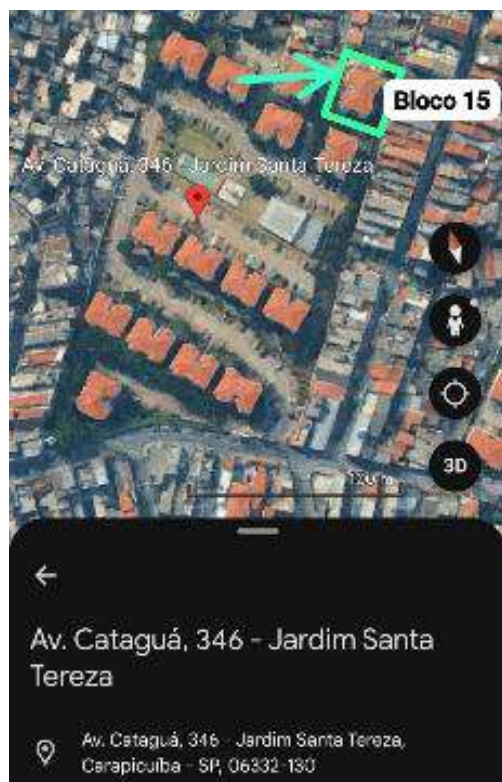
Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Google Earth online, vista por satélite em tempo real



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Vista da Rua Cataguá, nº 346, Jardim Santa Teresa, Residencial Cataguá, Carapicuíba-SP, CEP 06332-130.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



22

A unidade é composta de 5(cinco) pavimentos e não possui elevador.



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



23

Unidade 01- Bloco 15

DESOCUPADO



*Unidade com muita
infiltração área
interna e externa*

**Observação feita
pela janela que se
encontrava aberta.**



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

AS FOTOS SÃO DA UNIDADE DO TÉRREO- BLOCO 02

Unidade vistoriada

24



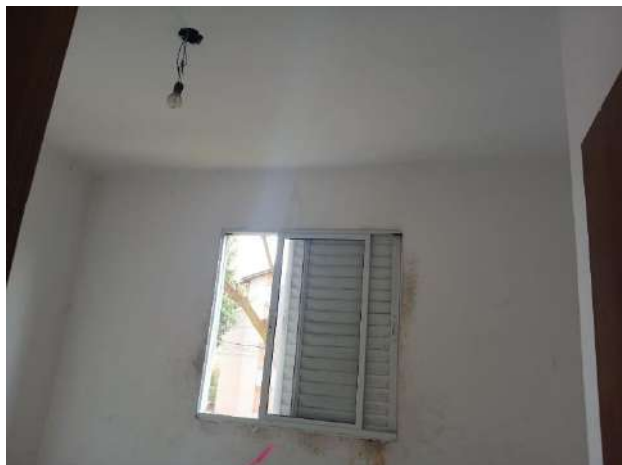
Corredores



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



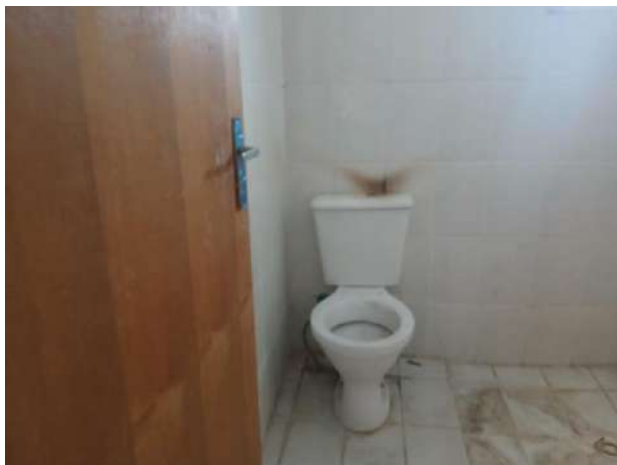
Dormitórios



Sala

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Banheiro



Lavanderia/Cozinha

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

27

Lavanderia



ÁREA DE LAZER



Playground em reforma



Quadra



Salão de Festas



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Cataguá, nº 346, Unidade 1, Jardim Santa Teresa, Residencial Cataguá, Carapicuíba-SP, CEP 06332-130, **BLOCO 15**, está localizada com as ruas ao entorno, como Rua da Integração, localizada bem próxima, formando uma interseção com a Rua Cataguá, Rua do Orçamento, situada em paralelo à Rua Cataguá, com acesso facilitado pela Rua da Integração. Outras ruas na região incluem a Rua das Rosas, a Rua das Palmeiras e a Rua das Acácias. Próximo a instituições como o Hospital Geral Dr. Francisco de Moura Coutinho Filho e a escola Técnica de Enfermagem Sanatorinhos.

11.1. SOBRE A REGIÃO

ZONEAMENTO: ZR-3.

Lei nº 2107, de 05 de julho de 1999. (Dispõe sobre a divisão do território do Município de Carapicuíba, em zonas de uso e ocupação do solo e dá outras providências).

11.2. ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES

UBS (posto de saúde)
Terminais de ônibus
Escolas Estaduais
Escola Municipal
Creche
Supermercados



Katiuscia Abbondanza
 Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
 Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
 Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Mercados de bairro
Atacadão
Rodovia Raposo Tavares
Praça
Rodoanel Mário Covas



11.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua Pavimentada
Rede de água e esgoto
Rede de Internet
Rede Elétrica
Rede Telefônica
Rede de Gás

11.4. TRÂNSITO LOCAL

O trânsito local flui em mão dupla.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

30

11.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Rua Cataguá, nº 346, Jardim Santa Teresa, “Residencial Cataguá”, Carapicuíba-SP.

Google Maps



Kátiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

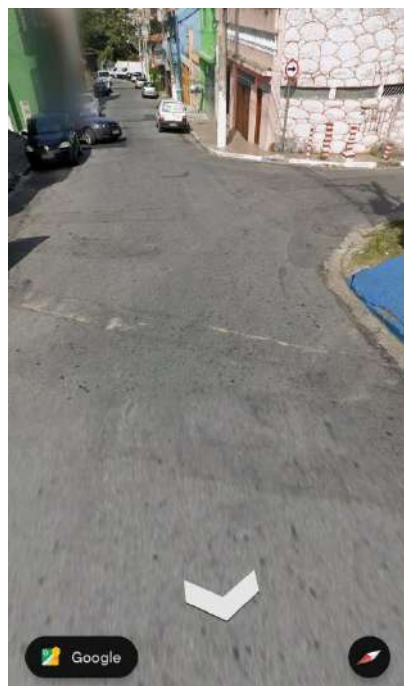
31

11.6. FOTOS DA RUA

Vista da Rua Cataguá, nº 346, Jardim Santa Teresa, Residencial Cataguá, Carapicuíba-SP, CEP 06332-130.



Google Earth online



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

32

12. ENTORNO DO RESIDENCIAL CATAGUÁ



Google Maps

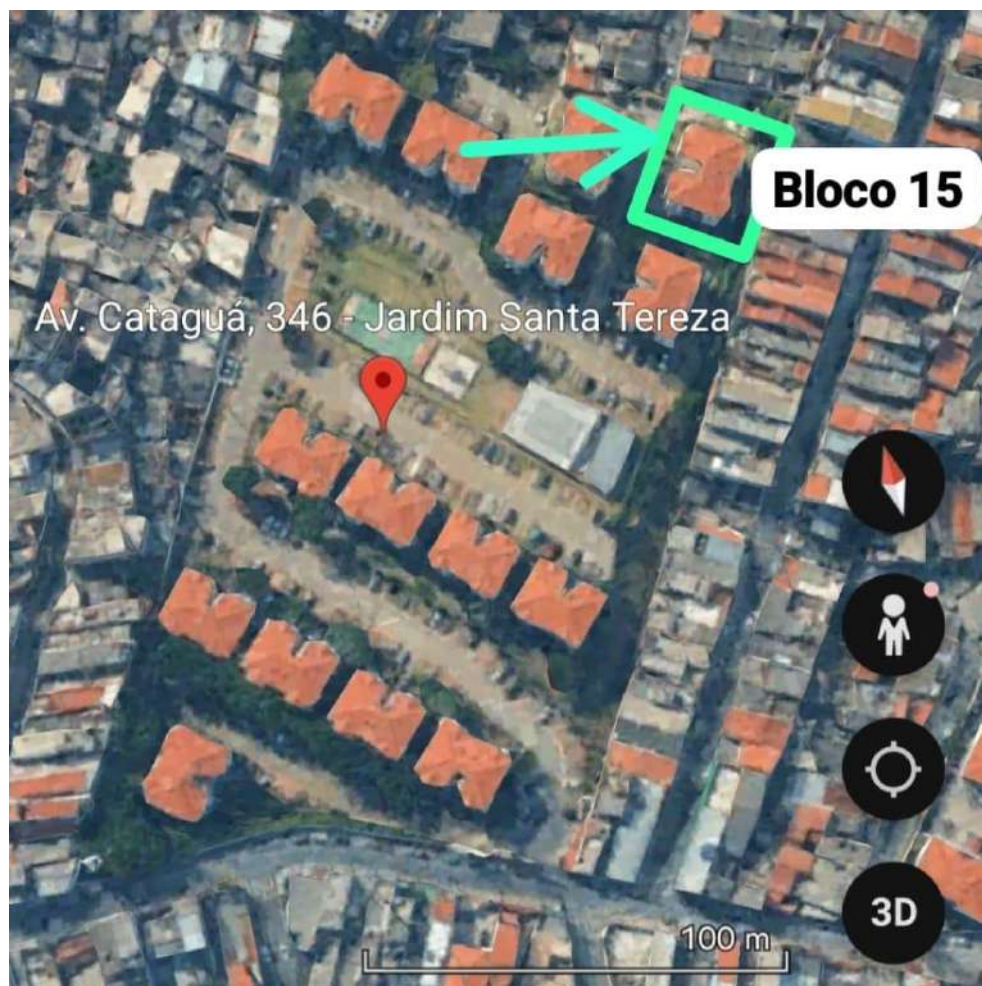


Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

13. VISTA ÁEREA

33



Google Earth online, vista por satélite em tempo real



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

14. METODOLOGIA UTILIZADA

34

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Por esse contexto o método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a utilização de valor de imóveis.



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

35

15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 01

FONTE DE PESQUISA: **Viva Real**

<https://www.vivareal.com.br>

The screenshot shows the VivaReal app interface. At the top, there's a blue header with the VivaReal logo and the text 'Instale e receba alertas de novos imóveis.' with an 'Instalar' button. Below this is a navigation bar with 'Filtros 3', 'Mobiliado', and 'Aceito'. The main content area features a large photo of a living room with a sofa and a TV. Above the photo is a 'Visualizado' button. Below the photo, the text reads: 'Apartamento para comprar com 54 m², 2 quartos, L...', 'Jardim Santa Tereza, Carapicuíba', and 'Rua Cataguá'. At the bottom, there are icons for area (54 m²), bedrooms (2), bathrooms (1), and parking (1), followed by the price 'R\$ 205.000' and 'Cond. R\$ 200 • IPTU R\$ 51'.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

36

15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 02

FONTE DE PESQUISA: **Viva Real**

<https://www.vivareal.com.br>

The screenshot shows the VivaReal app interface. At the top, there's a blue header with the VivaReal logo, a prompt to install the app, and filter buttons for 'Filtros 3', 'Mobiliado', and 'Aceita'. Below the header is a large photo of a multi-story apartment building with a parking lot in front. Under the photo, the text reads: 'Apartamento para comprar com 52 m², 2 quartos, 1 ...', 'Jardim Santa Tereza, Carapicuíba', and 'Rua Cataguá'. Below this, there are icons for area (52 m²), bedrooms (2), bathrooms (1), and parking (1). The price is listed as 'R\$ 189.900' with additional costs 'Cond. R\$ 370 • IPTU R\$ 50'.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

37

15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 03

FONTE DE PESQUISA: **Viva Real**

<https://www.vivareal.com.br>

The screenshot shows the VivaReal mobile app interface. At the top, there's a blue header with the VivaReal logo, the text 'Instale e receba alertas de novos imóveis.', and an 'Instalar' button. Below this is a navigation bar with 'Filtros 3', 'Mobiliado', and 'Aceita'. The main content area features a large photo of an apartment interior with a balcony. Above the photo is a 'Visualizado' button. Below the photo, the text reads: 'Apartamento para comprar com 54 m², 2 quartos, 1... Jardim Santa Tereza, Carapicuíba Rua Cataguá'. At the bottom, there are icons for area (54 m²), bedrooms (2), bathrooms (1), and parking (1). The price is listed as 'R\$ 215.000' with 'Cond. R\$ 240 • IPTU R\$ 58' below it.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO DE OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende –se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4 (o qual versa que “os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimadas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com os dados de transações”.

Segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Na tabela abaixo, a coluna “Fator Redutor de Negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de Mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela metragem quadrada apresentada na coluna “Área Construída (m²)”.



Dados dos imóveis referenciais:

	<i>Área Construída</i> <i>M²</i>	<i>Fonte de Pesquisa</i>	<i>Valor de Venda</i>	<i>Fator Redutor de Negociação</i> <i>5%</i>
R1	54	Anúncio	R\$ 205.000,00	R\$ 194.750,00
R2	52	Anúncio	R\$ 189.000,00	R\$ 179.550,00
R3	54	Anúncio	R\$ 215.000,00	R\$ 204.250,00

O endereço é o mesmo de todos os imóveis referenciais, ou seja, localizados na Rua Cataguá, nº 346, Residencial Cataguá, Jardim Santa Teresa, Carapicuíba-SP.

16.2. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

Por se tratar de um conjunto habitacional, inaugurado no ano de 2015, todos os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes à idade aparente, estado de conservação. A base de cálculo será obtida pela aplicação da tabela de Ross-Heidecke.



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

16.3. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

40

Imóvel avaliando

Residencial Cataguá 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, área comum churrasqueira, playground, portaria, quadra poliesportiva, salão de festas e área verde. O imóvel possui avarias estruturais, hidráulicas e encontra-se sem regularização documental

Área: 54m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Garagem

F3: Idade

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Residencial Cataguá 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, área comum churrasqueira, playground, portaria, quadra poliesportiva, salão de festas e área verde. O imóvel encontra-se sem regularização documental.

Área:	54m ²
Valor:	R\$205.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.796,30
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Garagem:	1,00
Fator de homogeneização Idade:	1,00

Imóvel 2:

Residencial Cataguá 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, área comum churrasqueira, playground, portaria, quadra poliesportiva, salão de festas e área verde. O imóvel encontra-se sem regularização documental.

Área:	52m ²
Valor:	R\$189.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.634,62
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Garagem:	1,00
Fator de homogeneização Idade:	1,00

Imóvel 3:



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Residencial Cataguá 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, área comum churrasqueira, playground, portaria, quadra poliesportiva, salão de festas e área verde. O imóvel encontra-se sem regularização documental.

Área:	54m ²
Valor:	R\$215.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.981,48
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Garagem:	1,00
Fator de homogeneização Idade:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	3.796,30	1,00	1,00	1,00	3.796,30
2	3.634,62	1,00	1,00	1,00	3.634,62
3	3.981,48	1,00	1,00	1,00	3.981,48

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum (Xi) / n$
 $X = 3.804,13$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) / (n-1)}$
 $S = 173,57$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |3.796,30 - 3.804,13| / 173,57 = 0,05 < 1,38$

Amostra 2: $d = |3.634,62 - 3.804,13| / 173,57 = 0,98 < 1,38$

Amostra 3: $d = |3.981,48 - 3.804,13| / 173,57 = 1,02 < 1,38$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$,

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 3.804,13 - 1.89 * 173,57 / \sqrt{(3 - 1)} = 3.572,17$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 3.804,13 + 1.89 * 173,57 / \sqrt{(3 - 1)} = 4.036,09$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.



Katiuscia Abbondanza
 Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
 Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
 Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Campo de arbítrio: de R\$3.572,17 a R\$4.036,09

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio:
3.796,30 (amostra 1); 3.634,62 (amostra 2); 3.981,48 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.804,13

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$3.804,13 * 54,00 = R\$205.423,08

Valor do imóvel avaliando: R\$205.423,08

16.4. RESULTADO AUFERIDO

Valor do imóvel avaliando: R\$ 205.423,00 (Duzentos e cinco mil, quatrocentos e vinte e três reais).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 3.804,13 (Três mil, oitocentos e quatro reais)



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

17. NOTAS

43

A interferência na definição do valor de mercado de um imóvel, destaca-se pelas características desvalorizantes, tal qual a presença de feiras livres, dentre outras, bem como elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Todos os imóveis referidos neste parecer, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

18. CONCLUSÃO

Situação Documental:

O imóvel não possui documentação individualizada, tampouco há regularização formal do empreendimento junto aos órgãos competentes (Prefeitura e demais autoridades).

Condições Físicas:

Durante a vistoria, foram constatadas avarias, deficiências construtivas, como entupimentos em pontos hidráulicos e vazamentos aparentes em parede e/ou tubulações, que comprometem parcialmente as condições de habitabilidade e conservação do imóvel.

Observações complementares:

As condições relatadas podem impactar negativamente o valor de mercado do bem, considerando a ausência de documentação regular e o estado físico apresentado.



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Conclusão:

Imóvel avaliado em situação sem regularização documental e com avarias estruturais e hidráulicas visíveis, o que implica em depreciação acentuada no valor final de mercado.

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para a convicção das partes e Vossa Excelência, agradeço a oportunidade de preparar, apresentar este trabalho e me coloco a disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente *LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL*, aos 20 de outubro de 2025.

Atenciosamente.

KATIUSCIA ABBONDANZA



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

45

19.ANEXOS



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

20.Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)

46

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
		3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

47

20.1. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tabela de conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

20.2. TABELA DE ROSS-HEIDECKE

48

Depreciação Ross Heidecke

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.90	33.90	53.10	75.40
3	1.55	1.58	4.03	9.52	19.35	34.25	53.35	75.55
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
5	2.63	2.66	5.09	10.50	20.25	34.95	53.85	75.85
6	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
7	3.75	3.78	6.18	11.55	21.15	35.70	54.35	76.15
8	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
9	4.91	4.94	7.31	12.65	22.10	36.50	54.90	76.45
10	5.5	5.53	7.88	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
11	6.11	6.14	8.48	13.75	23.10	37.30	55.50	76.75
12	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
13	7.35	7.38	9.69	14.85	24.10	38.10	56.10	77.05
14	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.50	56.40	77.20
15	8.63	8.66	10.95	16.00	25.15	38.95	56.70	77.35
16	9.28	9.31	11.60	16.60	25.70	39.40	57.00	77.50
17	9.94	9.96	12.25	17.20	26.25	39.85	57.30	77.65
18	10.6	10.60	12.90	17.80	26.80	40.30	57.60	77.80
19	11.3	11.30	13.55	18.45	27.35	41.25	57.95	78.00
20	12	12.00	14.20	19.10	27.90	42.20	58.30	78.20
21	12.7	12.70	14.90	19.75	28.50	42.20	58.65	78.35
22	13.4	13.40	15.60	20.40	29.10	42.20	59.00	78.50
23	14.15	14.15	16.30	21.10	29.70	42.65	59.30	78.70
24	14.9	14.90	17.00	21.80	30.30	43.10	59.60	78.90
25	15.65	15.65	17.75	22.45	30.90	43.60	60.00	79.10
26	16.4	16.40	18.50	23.10	31.50	44.10	60.40	79.30
27	17.15	16.70	19.25	23.85	32.15	44.65	60.75	79.45
28	17.9	17.00	20.00	24.60	32.80	45.20	61.10	79.60
29	18.7	18.25	20.75	25.30	33.45	45.70	61.45	79.80
30	19.5	19.50	21.50	26.00	34.10	46.20	61.80	80.00
31	20.3	20.30	22.30	26.75	34.75	46.75	62.20	80.20
32	21.1	21.10	23.10	27.50	35.40	47.30	62.60	80.40
33	21.95	21.95	23.90	28.25	36.10	47.85	63.00	80.60
34	22.8	22.80	24.70	29.00	36.80	48.40	63.40	80.80
35	23.65	23.65	25.55	29.75	37.45	48.95	63.80	81.05
36	24.5	24.50	26.40	30.50	38.10	49.50	64.20	81.30
37	25.35	25.35	27.25	31.35	38.85	50.10	64.60	81.50
38	26.2	26.20	28.10	32.20	39.60	50.70	65.00	81.70
39	27.5	27.50	29.00	33.00	40.30	51.30	65.45	81.90
40	28.8	28.80	29.90	33.80	41.00	51.90	65.90	82.10
41	29.3	29.30	30.75	34.65	41.75	52.50	66.30	82.35
42	29.8	29.80	31.60	35.50	42.50	53.10	66.70	82.60
43	30.75	30.75	32.50	36.35	43.25	53.75	67.15	82.85
44	31.7	31.70	33.40	37.20	44.00	54.40	67.60	83.10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

22. TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA

50

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA DE IMÓVEL AVALIADO, COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO VALOR DO IMÓVEL

PROCESSO Nº 0004772-76-2024.8.26.0127

Confidencial

Qualificação do (a) Acompanhante	
Nome:	<u>Daiane Cristina Cernatelli</u>
RG:	<u>42.210.981-2</u> CPF: <u>338.832.018-#1</u>
Profissão:	<u>Prestadora de Serviço (Sindical)</u>
Cellular:	<u>(11) 98512-7991</u> E-mail: <u>vdiaiane.cernatelli2024@gmail.com</u>

Qualificação do Imóvel Vistoriado - Imóvel Avaliado	
Imóvel:	<u>Bloco 15 Apto 01</u>
Localização:	<u>Rua Cataguá, 346</u>

Declaração de Visita e Vistoria

Pelo presente instrumento, o (a) acompanhante acima descrito (a), DECLARA que, nesta data, o referido imóvel foi vistoriado pela profissional relacionada abaixo, inscrita no CRECI/SP, que assina este **TERMO DE VISTORIA**.

A vistoria foi realizada com o objetivo de dar seguimento à elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), relativo ao Imóvel Avaliado, supracitado.

Ao término da vistoria, o Imóvel Vistoriado foi deixado tal qual foi encontrado.

Em declaração de verdade, o (a) acompanhante e a Perita Avaliadora de Imóveis firmam o presente, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Horário de entrada: 08:20 Horário de saída: 09:25

Camp. Cubatão, 01 de Outubro de 2025.

Daiane C. Cernatelli

Nome completo e assinatura do acompanhante

Avaliadora Perita - *Katiuscia Abbondanza*

CRECISP 211096 - COFECI/CNAI - 49692

Endereço: Estrada Municipal do Votuparim, nº 538, Votuparim, Santana de Parnaíba/SP. Tel. (11) 964600163- E-mail: kat.maisa@gmail.com

Digitalizado com CamScanner



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis - CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

23. CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL
(CIRP)

51

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025**

CRECISP 211096

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 49692

KATIUSCIA ABBONDANZA

VALIDADE
30/04/2026

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: JOSÉ VICENTE ABBONDANZA
BRITES BRASÍLIO BRANCO ABBONDANZA

Naturalidade: SANTANA DE PARNAÍBA - SP

RG: 27.638.593-7 SSP - SP

Via: 1º via

Data expedição: 08/05/2025

Data de Nascimento: 22/03/1978

CPF: 185.454.488-80

Data de Inscrição no CRECI: 18/09/2020

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: S5GZBW



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

24. CURRÍCULO DA CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS DESTE PARECER

52

Dados Pessoais

Nome: Katiuscia Abbondanza

Qualificação: Especialista em Direito Imobiliário, Corretora / Avaliadora de Imóveis e Perita Judicial

CRECI: 211096 – F/ SP

CNAI: 49692

Contato: (11) 96460-0163

E-mail: kat.maisa@gmail.com

Formação Acadêmica

Direito – UNIP

MBA Direito Imobiliário- Faculdade Legale

Técnica em Transações Imobiliária- Colégio Liberdade- Unidade II

O passo a passo da Perícia Judicial- Curso Beta

Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis- Curso Beta

Capacitação em Perícia Judicial – Instituto Juris Perito

Avaliação de Imóveis – Instituto Monitor

Experiência Profissional

Desde 2013, atuando com Regularização Fundiária, Lei 13.465/2017, no Município de Santana de Parnaíba.

Experiência na área imobiliária como Corretora/ Avaliadora de Imóveis desde 2020.



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Atividades Complementares

Cursando Pós-Graduação em Avaliações e Perícias Rurais e Ambientais.

53

Declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo à solicitação conforme nomeação junto ao TJSP, do processo em epígrafe, para realizar esta **AVALIAÇÃO**, de acordo com o artigo 3º da Lei 6.530/78.

Sem mais, esta perita nomeada nos autos do processo em epígrafe, encerra este laudo contendo 60 (Sessenta) laudas, devidamente numeradas, todas de um lado só e assinadas digitalmente pela avaliadora, que subscreve esta última.

Santana de Parnaíba, 20 de outubro de 2025.

KATIUSCIA ABBONDANZA

Perita Judicial



Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com